

## 物业管理委托合同

委托方（业主方，简称甲方）：北京市海淀区人民政府北太平庄街道办事处

单位名称：北京市海淀区人民政府北太平庄街道办事处

法定代表人：赵静国

地 址：北京市海淀区文慧园路 68 号

联系电话： 传 真：

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：北京泰祥物业管理有限公司

单位名称：北京泰祥物业管理有限公司

营业执照：91110108769366239N

资质等级：三级

法定代表人：石宁

地 址：北京市海淀区红联南村 5 号一层 108 室

联系电话：010-82073851 传 真：

本合同为小微企业预留合同。按照市、区财政关于服务购买的有关规定，甲方通过政府采购，确定乙方为该项目中标方。甲方将 2022 年北太平庄街道办公楼物业 项目委托乙方实行物业管理服务。为了保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家物业管理有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，结合本物业的实际情况，双方达成以下合同条款：

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物 业 名 称：北京市海淀区人民政府北太平庄街道办事处物业服务项目

物 业 类 型：办公楼

座 落 位 置：北京市海淀区文慧园路 68 号

总 建 筑 面 积：总建筑面积 30693.25 平方米；其中综合办公楼 21270.60 平方米；  
城管新址 2129.10 平方米；南楼 3752.70 平方米；政务中心办公楼 3540.85 平方米



第二条 委托物业管理服务期限 十一个月，自 2022年07月01日 起至 2023年05月31日。

第三条 在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项，其受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

第四条 甲方委托乙方管理的事项包括：

1. 包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、电梯间、走廊通道、门厅等房屋建筑共用部位的维修养护和管理(大修、更新、改造等非日常维护除外)；
2. 包括但不限于道路，共用的上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、照明系统、中央空调系统、消防系统、安全设施设备等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理(大修、更新、改造等非日常维护除外)；
3. 公共环境卫生，包括公共场所，房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集和清运等；
4. 公共绿地、花木、绿植等的养护与管理；
5. 安全防范、维持公共秩序、安全监控、巡视、门岗执勤等，并配合处理各种突发事件；
6. 交通和车辆停放秩序的管理；
7. 物业使用或禁止行为的管理；
8. 会议礼仪的管理；
9. 物业的会计帐务管理；
10. 物业档案资料的保管；
11. 物业其他共同事务的管理服务；
12. 业主委托的其他物业管理服务事项：
  - 1) 负责中央空调用电量的计量，每月5日前上报甲方上月用电量；
  - 2) 定期对空调风管系统进行清洗（费用由甲方负责）；
  - 3) 定期对空调出风口进行清洁；
  - 4) 负责报纸、信件收发；
  - 5) 负责值班室床单、被罩的更换与清洗（每天）；
  - 6) 负责休息室床单、被罩的更换与清洗（每周）；
  - 7) 负责领导房间允许范围内的日常保洁工作，不得随意翻动室内物品；

- 8) 负责街道办事处公用库房的管理;
- 9) 定期对办公楼外窗玻璃进行清洗 (每年度三至四次);
- 10) 巡查、发现、处置办公楼内消防、安全类隐患, 做好记录, 制定应急处置方案;
- 11) 做好办公楼各类能耗统计, 协助街道办事处开展楼内节能减排工作, 使用节能设施。

第五条 经甲乙双方协商确定, 物业管理阶段实行物业服务费用包干制, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担, 乙方不得以亏损为由要求增加费用, 降低服务标准或减少服务项目。依据甲方组织政府采购确定物业服务费总额为: ¥4333758.00元 (人民币肆佰叁拾叁万叁仟柒佰伍拾捌元整)。付款方式为合同签订 15 日内支付给乙方服务费总额的 80%, 即金额为 3467006.4 元 (人民币叁佰肆拾陆万柒仟零陆元肆角); 剩余 20% 的物业费用于 2022 年年末支付给乙方, 即金额为 866751.6 元 (人民币捌拾陆万陆仟柒佰伍拾壹元陆角)。(其中包括派出所大楼的服务费用)

(一) 费用项目如下: 以下各项收费标准可随国家政策及当年实际运营状况, 经甲乙双方友好协商后进行调整:

1. 区域内秩序维护、保洁、绿化费用;
2. 设备日常维护保养及易损件更换费用 (不含派出所办公楼):
  - 1) 日常维护保养的设备包括大厦配电室、中控室、冷却塔等, 对于单价 300 元以下的低值易耗品的采购更换, 全年累计支出在 8000 元以内部分, 由乙方承担; 超出 8000 元以上部分及单价 300 元以上的物品的采购更换, 由甲方承担。
  - 2) 特种设备 (直燃机、电梯) 的日常维护保养及检测, 由专业厂家负责, 相关费用由甲方承担。
  - 3) 办公楼各种设备设施的中修、大修及更新, 由乙方根据设备的具体使用情况, 提出建议报甲方审批, 费用由甲方承担。
  - 4) 因管理、使用、操作失误造成的设备损毁, 费用由乙方承担。
3. 其他费用
  - 1) 管理服务人员的工资和按规定提取的福利费;
  - 2) 办公费;
  - 3) 物业管理单位固定资产折旧费;
  - 4) 法定税费;
  - 5) 不可预见费用;



- 6) 物业公司管理服务酬金为乙方收取的管理酬金,收费标准为当年甲方划拨给乙方的物业管理费与实际物业管理费用的差额。
4. 在物业管理服务期内,服务费收取标准发生变化,双方另作协商解决。
5. 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务,按甲乙双方协商的收费标准计付。

#### 第六条 甲方权利义务

1. 审定乙方拟定的物业管理制度;
2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
3. 保证乙方作为办公楼的管理者对楼宇拥有完全的管理权,不得无故干涉乙方对楼宇的管理;
4. 协助乙方做好物业管理工作;

#### 第七条 乙方权利义务

1. 根据北京市物业管理有关政策法规,乙方负责管理物业,依法履行本合同授权范围内的权利与义务;
2. 负责招聘、培训、任免、辞退物业管理人员和员工;
3. 根据有关法律法规及合同的约定,制定物业管理制度;
4. 选聘专业公司承担本物业专项服务项目,但不得将本物业的管理责任转让给第三方;
5. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大、中修方案,经双方议定后由甲方确定并组织实施;
6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能,如需在本物业内改、护、建或完善配套项目,须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;
7. 承担物业管理用房通讯费;
8. 负责妥善保管和正确使用本物业的档案资料,及时记载有关变更信息;
9. 本合同终止时,向甲方移交全部管理用房及物业管理全部档案资料。

#### 第八条 物业管理服务质量,乙方按下列约定,实行目标管理(附服务标准)

1. 乙方对本物业(房屋)建筑物、构筑物及构配件进行管理、修缮、养护的标准;
  - 1) 建立房屋结构、设备图纸档案,及档案查阅制度;
  - 2) 对房屋使用情况定期巡视,合理制订养护修缮计划;

- 3) 房屋外观完好、整洁。
2. 乙方承担共用设备、设施的运行、保养、维修的服务标准：
  - 1) 对设备、设施的运行进行定期检查、维护、保养，出现故障及时处理，并记录完整；
  - 2) 对有特殊要求的设备、设施按规定聘请专业维保队伍；
  - 3) 保证各种设备、设施处于安全、良好的工作状态。
3. 绿化事务服务标准：
  - 1) 根据实际需要定期对绿地、花木进行浇灌、修剪、补种；
  - 2) 保证花草树木长势良好、修剪整齐美观，时令花草无枯黄、凋谢现象。
4. 乙方负责区域内秩序维护、消防及车辆管理事务的服务标准：
  - 1) 地下停车库、自行车停放有序管理，对出入车辆进行疏导；
  - 2) 负责维护所管理的公共区域的秩序和协助业主做好安全防范工作。在物业出入口设值班岗位，提供昼夜巡视服务；
  - 3) 消防中控室 24 小时专业值守，记录完整，定期保存；
  - 4) 规定辖区内行车路线，使道路畅通，交通秩序良好。
5. 维修服务标准：
  - 1) 及时处理业主报修；15 分钟内到达现场进行处理；小修当日进行维修；中修、大修及更新改造项目根据实际情况确定工作方案，并按期施工；
  - 2) 对处于保修期的维修项目，由保修单位按其承诺的服务标准进行维修，乙方负责协调、督促维保单位按时维修。
6. 公共环境卫生服务标准：
  - 1) 环卫设施完备，设有垃圾箱、垃圾中转站等保洁设备；
  - 2) 实施标准化清扫保洁，垃圾日产日清；
  - 3) 房屋的公共楼梯、扶栏、走道等部位保持清洁，不得随意堆放杂物和占用。

#### 第九条 劳动人事管理

1. 乙方应根据本项目物业管理的实际需要，提出管理机构设置和人员编制方案，制定劳动用工计划，根据国家劳动政策法规制定劳动管理方面的制度，按照有关规定制定物业员工工资分配方案和生活福利待遇标准。
2. 本项目物业管理实行合同制，乙方应根据相关法律与各级员工签订相应的劳动或劳务合同。

第十条 违约责任

由于乙方不履行本合同规定的义务，甲方有权要求乙方在合理期限内解决。逾期未解决的，或严重违反合同规定造成本合同无法继续执行时，甲方有权解除本合同。如因其违约行为造成甲方经济损失，乙方应当赔偿。

第十一条 如双方都有违约行为，则应按双方违约责任的大小，由双方分别承担违约责任。

第十二条 由于不可抗力，致使合同无法履行，经甲乙双方协商一致，可提前终止合同。

第十三条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。导致事故发生的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第十四条 双方对本合同的条款可经过协商后进行补充，并以书面形式签定补充协议，本合同的附件和日后可能签定的补充协议与本合同具有同等效力。

第十五条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。若协商或调解不成的，任何一方均可向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第十七条 合同期满本合同自然终止，双方若继续合作，需另行签订合同。

第十八条 本合同及其附件和补充协议中规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十九条 本合同正本一式六份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

第二十条 本合同自双方签字盖章之日起正式生效。

甲方：(盖章)



授权代表签字：

22年6月21日

乙方：(盖章)



授权代表签字：

22年6月21日